

ANUNCIO

ACUERDO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO DE FECHA 19 DE DICIEMBRE DE 2024, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-2011, DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, PROMOVIDO DE OFICIO.(EXPTE. PL 51/2024) .

Ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras se tramita el expediente PL 51/2024 promovido de oficio, relativo a la “MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas”. (PL 51/2024)

El objeto y ámbito de la presente Modificación de Elementos del PGOU-2011 se circunscribe al ámbito normativo del Plan General, concretamente la incorporación de una Disposición Adicional 3ª al PGOU-2011 vigente para limitar, por razones de interés público, la implantación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas por presentar una alta densidad de este tipo de viviendas, especialmente en barrios del Centro Histórico y su entorno, que han sufrido una importante disminución del parque residencial debido a la conversión de viviendas tradicionales en alojamientos turísticos.

A estos efectos se delimitan las siguientes zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga:

- Zona 1 / Zona de decrecimiento:** se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 8%.
En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.
La Zona de decrecimiento la componen un total de 43 barrios.
- Zona 2 / Zona de crecimiento acotado:** zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $4,53\% \leq \text{PTRR} \leq 8\%$.
En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8%.
La Zona de crecimiento acotado la componen un total de 32 barrios.
- Zona 3 / Zona de crecimiento:** zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA inferior al 4,53% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $\text{PTRR} < 4,53\%$.
Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.
La zona de crecimiento la componen los 296 barrios restantes, hasta los 316 barrios municipales que disponen de más de 10 viviendas familiares catastradas.
- El resto de barrios municipales hasta los 417 determinados por el CEMI no se consideran barrios residenciales y por lo tanto quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.

La delimitación de barrios a efectos de la presente Disposición se refleja en el plano “Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	JVEcgAQth76IjvvjW2FtFA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	08/01/2025 10:48:41
Observaciones		Página	1/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JVEcgAQth76IjvvjW2FtFA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Las limitaciones propuestas se encuentran suficientemente justificadas y argumentadas en aras a proteger de forma imperiosa el interés general y se fundamentan en criterios claros, objetivos e inequívocos, resultando proporcionadas a la realidad de los hechos analizados.

Por el **Excmo. Ayuntamiento Pleno** en sesión ordinaria celebrada el día 19 de Diciembre de 2024 se acordó **Aprobar Inicialmente** la “MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas”, promovido de oficio, conforme la documentación técnica de fecha octubre 2024 que añade a la normativa urbanística del vigente PGOU-2011 una nueva Disposición Adicional del siguiente tenor literal:

Disposición Adicional Tercera. Limitación de VUT en zonas saturadas

Entendiéndose por Vivienda de uso Turístico lo establecido en el artículo primero del Decreto 28/2016, de 2 de febrero que regula las viviendas de uso turístico, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024):

1. Se establece el número máximo de viviendas VUT MAX (ver apartado 3. Definiciones) a autorizar en cada barrio como el procedente de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en el mismo.
Dicho número natural, ha sido obtenido mediante el redondeo más próximo a la aplicación de la proporción del 8% sobre las viviendas familiares VF disponibles en cada barrio, calculado a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial V del Catastro Inmobiliario, y quedan cuantificadas en la tabla que se adjunta como **anexo 01**. Si observamos el acumulativo de indicadores que han sido analizados podemos observar cómo los extremos de las métricas y sus entornos inmediatos se concentran en aquellos ámbitos que han sido definidos con una PTRR (ver apartado 3. Definiciones) superior al 8%, lo cual motiva que sea esta proporción la que marque el límite máximo de VUT por zonas.

2/4

2. De conformidad con la limitación expuesta, sólo en aquellos barrios donde no se haya agotado el número máximo de viviendas de uso turístico establecidas, podrán otorgarse nuevas autorizaciones VUT AUT (ver apartado 3. Definiciones), hasta alcanzar el límite de VUT MAX previsto. Por el contrario, en aquellos barrios donde se haya llegado al límite de VUT MAX, o este haya sido sobrepasado, no podrá otorgarse ninguna autorización nueva para esta modalidad de alojamiento turístico.

A efectos de lo anterior, se delimitan las siguientes zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga en función del porcentaje de VUT REG (ver apartado 3. Definiciones), en el RTA:

- a) Zona 1 / Zona de decrecimiento: se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 8%.
En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.
La Zona de decrecimiento la componen un total de 43 barrios.
- b) Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $4,53\% \leq PTRR \leq 8\%$.
En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8%.
La Zona de crecimiento acotado la componen un total de 32 barrios.
- c) Zona 3 / Zona de crecimiento: zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA inferior al 4,53% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $PTRR < 4,53\%$.
Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.
La zona de crecimiento la componen los 296 barrios restantes, hasta los 316 barrios municipales que disponen de más de 10 viviendas familiares catastradas.

Código Seguro De Verificación	JVEcgAQth76IjvvjW2FtFA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	08/01/2025 10:48:41
Observaciones		Página	2/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JVEcgAQth76IjvvjW2FtFA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- d) El resto de barrios municipales hasta los 417 determinados por el CEMI no se consideran barrios residenciales y por lo tanto quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.

La delimitación de barrios a efectos de la presente Disposición se refleja en el plano "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento".

3. Definiciones

- a) VF: Viviendas familiares disponibles obtenidas a partir de los inmuebles de clase V, tipo residencial, en el Catastro Inmobiliario.
- b) VUT 24: Viviendas de uso turístico que están operando a través de los canales de oferta turística COT según el último corte publicado por el INE de febrero de 2024.
- c) PTR 24: Presión turística a partir de las viviendas que se están comercializando, según el último corte referido arriba, sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado).
- d) VUTR 24: Viviendas de uso turístico inscritas (registradas) en el RTA en explotación de fecha mayo de 2024.
- e) PTRR 24: Presión turística residencial registrada o Tasa de inscripción de VUT en el RTA, obtenida como proporción de las viviendas registradas sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado)
- f) VUT MAX: Viviendas de uso turístico máximas permitidas en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.
- g) ▲ VUT: Diferencia entre VUT MAX y VUTR 24. Mayor que 0 cuando no se ha alcanzado el número máximo permitido y menor que 0 en caso de que ya se haya superado.
- h) VUT REG: Viviendas de uso turístico registradas en el Registro de Turismo de Andalucía.
- i) VUT AUT: Número de viviendas de uso turístico autorizables en cada barrio obtenida como Diferencia entre VUT MAX y las VUTR 24 que no han alcanzado aún el número máximo permitido. El número de viviendas aún autorizables por barrio sólo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.


- 4. El número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio será revisado por el Ayuntamiento de Málaga al año de la entrada en vigor de esta Modificación y, posteriormente, con una periodicidad máxima de cuatro años.

3/4

Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **17 de octubre de 2024**, y **8 de noviembre de 2024** y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

Asimismo, de conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del Reglamento General, **se acordó la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las áreas concretas definidas en el "Plano 2 Ámbito de suspensión temporal de licencias y autorizaciones"** cuando aquellas no sean conformes con las determinaciones que se plantean en la nueva Disposición 3ª. El plazo de suspensión será de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del presente instrumento de ordenación urbanística.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que se somete el expediente al trámite de información pública por plazo de **veinte días**, mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, y en el Tablón de Anuncios de la Gerencia, así como publicación en página web de este organismo, todo ello de conformidad con los artículos 78.1 la LISTA y art. 102 Reglamento, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

Código Seguro De Verificación	JVEcgAQth76IjvvjW2FtFA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	08/01/2025 10:48:41	
Observaciones		Página	3/4	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JVEcgAQth76IjvvjW2FtFA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			


Igualmente se informa que pueden consultar la documentación aprobada inicialmente en dicho expediente a través de la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, en el siguiente enlace:

<https://urbanismo.malaga.eu/anuncios-de-planeamiento/modificacion-de-elementos/detalle-del-anuncio/APROBACION-INICIAL-DE-MODIFICACION-DE-ELEMENTOS-DEL-PGOU-DE-LA-NORMATIVA-DEL-PGOU.DISPOSICION-ADICIONAL-3-para-limitar-Viviendas-de-Uso-Turistico-VUT-en-zonas-saturadas/>

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.
EL ALCALDE-PRESIDENTE, P.D.
LA VICEPRESIDENTA DEL
CONSEJO RECTOR DE LA GMU,

Fdo.: Carmen Casero Navarro.-

4/4

Código Seguro De Verificación	JVEcgAQth76IjvvjW2FtfA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	08/01/2025 10:48:41	
Observaciones		Página	4/4	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JVEcgAQth76IjvvjW2FtfA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			